
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

contro:

N° Gen. Rep. **3249/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2016 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Monica Correggi
Codice fiscale: CRRMNC64D69F205K
Partita IVA: 11272180156
Studio in: Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano
Telefono: 024568089
Fax: 0249665108
Email: correggi@tiscali.it
Pec: correggi.7684@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ernesto Breda n. 44 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 106, particella 19, subalterno 39

2. Stato di possesso

Bene: Via Ernesto Breda n. 44 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ernesto Breda n. 44 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ernesto Breda n. 44 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UniCredit Credit Management Bank S.p.A quale mandataria di UniCredit S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Ernesto Breda n. 44 - Milano (Milano) - 20126

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Ernesto Breda n. 44 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ernesto Breda n. 44 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ernesto Breda n. 44 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 62.000,00

Prezzo da occupato: € 50.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Ernesto Breda n. 44

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (MI), Via Ernesto Breda n. 44

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Cod. Fiscale: Residenza: Via Ernesto Breda, 44 - Milano - Stato Civile:

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: '.....', foglio 106, particella 19, subalterno 39, scheda catastale prot. n. 101031 del 21.01.1991, indirizzo Via Ernesto Breda n. 44, piano 1, comune Milano, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 232,41

Derivante da: Variazione dell'1.01.1992 per variazione del quadro tariffario e precedente variazione del 21.01.1991 n. 101031.1/1991 in atti dal 16.12.1999 per classamento istanza Legge 154/88 n. 308664/91.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,9

Confini:

Nord: appartamento di terzi

Est: ballatoio comune

Sud: altro appartamento di terzi

Ovest: Via Ernesto Breda.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- realizzazione di un servizio igienico all'interno del primo locale;
- realizzazione di un tavolato divisorio interno al secondo locale;
- mancata identificazione della porzione di cantina annessa all'appartamento.

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabili; dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rappresentato sul disegno allegato alla Comunicazione presentata in Consiglio di Zona 10 in data 14.07.1988. I costi per il ripristino sono indicati nel paragrafo sulla regolarità edilizia. A fine lavori dovrà essere presentata pratica Docfa per aggiornamento identificazione catastale.

Presentazione pratica catastale in aggiornamento: € 1.065,04

Oneri Totali: € **1.065,04**

Note: il servizio igienico, ricavato all'interno del primo locale adibito a cucina, non può essere regolarizzato in quanto rende il locale cucina privo di illuminazione naturale (l'unica finestra è



presente nel servizio igienico).

Nonostante l'atto di provenienza in capo alla debitrice indichi che l'unità ha annessa porzione di area di cantina, questa non viene identificata né sulla scheda catastale né nelle coerenze riportate sull'atto. Per verificare l'identificazione della cantina, la sottoscritta ha recuperato la scheda originaria, presentata in data 30.12.1939, ma anch'essa risulta priva del piano interrato. Anche i precedenti atti di provenienza, consultati in Conservatoria fino a quello a rogito Notaio Sormani del 16.02.1960 rep. n. 67863, di cui si allega copia, non riportano migliore identificazione della pertinenza. La debitrice eseguita ha riferito che, all'atto dell'acquisto dell'immobile, aveva occupato una cantina successivamente reclamata da altro condomino. L'Amministratore del condominio non ha disponibilità di alcuna pianta del piano interrato con l'identificazione delle cantine o degli spazi indivisi pertinenziali alle singole unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 44 di Via Ernesto Breda in zona periferica nord della Città di Milano, compresa tra Viale Monza e Via Sesto San Giovanni, in adiacenza allo scalo ferroviario di Greco ed in prossimità della Stazione Ferroviaria di Milano Greco-Pirelli. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza nel Quartiere Bicocca di recente edificazione; difficilmente raggiungibile da arterie viarie primarie essendo limitato l'accesso dalla presenza degli scali ferroviari e discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea ferroviaria interna alla cinta della città. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di epoca mista con presenza di negozi ai piani terreno in fregio a Via Breda.

Caratteristiche zona: periferica degradata.

Area urbanistica: mista artigianale/residenziale a traffico sostenuto con parcheggi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: dismesse.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Linee S7, S8, S9, S11 Stazione Milano Greco Pirelli 100 metri, Linee autobus 81 "Marelli MM1 – Lambrate FS", 86 "Cascina Gobba M2 -Cà Granda M5", 174 "P.le Loreto – Turri" in Via Breda a 50 metri.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Unicredit Banca S.p.A. contro
Derivante da: contratto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 263.400,00;
Importo capitale: € 175.360,00 ; A rogito di De Vincenzo Ciro Notaio in Milano in
data 14/05/2007 rep. n. 115377/12606; Iscritta a Milano 1^ in data 22/05/2007 ai
nn. 37366/9185.

Note: ipoteca iscritta a favore di Unicredit Banca S.p.A con sede in Bologna C.F.:
1293132015.

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Esatri S.p.A. contro
Derivante da: atto amministrativo; Importo ipoteca: € 223.693,60; Importo capitale:
€ 111.845,80 ; Iscritta a Milano 1^ in data 24/06/2009 ai nn. 32586/6769.

Note: Ipoteca iscritta a favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano C.F.:
09816500152 e domicilio eletto in Milano Viale dell'Innovazione n. 1/B.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A, quale mandata-
ria di Unicredit S.p.A. contro
; Derivante da: atto di precetto; A
rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 06/09/2013 rep. n. 16667
trascritto a Milano 1^ in data 28/10/2013 ai nn. 52846/39058.

Note: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. chiede il pignoramento in qualità di
mandataria di Unicredit S.p.A.. Con atto 14.05.2007 rep. n. 115377 Notaio Ciro De
Vincenzo in Milano: Unicredit Banca S.p.A. aveva concesso
un mutuo fondiario di € 175.360,00. Con atto 19.10.2010 rep. n. 19430
Notaio Andrea Ganelli di Torino: Unicredit Banca S.p.A. è stata fusa per incorpora-
zione in Unicredit S.p.A.. Con atto 22.01.2008 rep. n. 356676/77776 Notaio Pietro
Sormani di Milano: Unicredit S.p.A. ha conferito a UGC Banca S.p.A. (ora Unicredit
Credit Management Bank S.p.A.) la procura per la gestione dei propri crediti ano-
mali. Il pignoramento è trascritto per il credito di Euro 183.120,05 oltre interessi e
spese successivi.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'ispezione telematica effettuata per trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto di
pignoramento dal 2.05.1995 al 4.11.2015, non risultano ipoteche e/o pignoramenti
successivi a quello in oggetto. Anche da verifica effettuata presso l'Infopoint del Tri-
bunale Civile in data 22.10.2015 non risultano altri procedimenti esecutivi istituiti
contro la debitrice esecutata.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 620,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 130,00 €.

Millesimi di proprietà: 13,9.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: unità immobiliare non accessibile da persone diversamente abili in quanto posta al piano primo in edificio senza ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'Amministratore del condominio riferisce, in merito alle spese straordinarie, con mail del 31 marzo 2015, che vi è una delibera per quanto riguarda il rifacimento del tetto ma nulla di più. Non sono mai stati affrontati preventivi o fatti capitolati. Il Condominio da anni sta proseguendo in questa direzione: permutare il sottotetto con opere di sistemazione del Condominio e rifacimento del tetto.

Attestazione Prestazione Energetica: Nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta registrato, per l'unità immobiliare pignorata, alcun Certificato Energetico. La sottoscritta, in relazione a quanto stabilito dal D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224 che, al punto 1, riporta "E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali", non ha ritenuto utile produrre l'Attestato di Certificazione Energetica e, in merito, rimane in attesa delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano vincoli di questa natura gravanti sul bene pignorato.

Avvertenze ulteriori: non comunicati dall'amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ , forza di atto di compravendita a rogito di Ciro De Vincenzo in data 14/05/2007 rep. n. 115376/12605 - registrato a Milano 2 in data 20/05/2007 al n. 8511/1T - trascritto a Milano 1^ in data 22/05/2007 ai nn. 37365/20920.

Note: con quest'atto i signori _____

_____, composta da due locali oltre servizi, con annessa porzione di area di cantina e con diritto all'uso comune del gabinetto al primo piano distinto con la lettera "C", il tutto censito al Catasto Fabbricati di Milano al fg. 106 mapp. 19 sub. 39.

Titolare/Proprietario: Laterza Francesca e Pasquali Evelina dal 26/02/1991 al 14/05/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Pasquale Matarrese Notaio in Milano in data 26/02/1991 rep. n. 51090 - registrato a Milano-Atti privati in data 05/03/1991 al n. 5772/2V - trascritto a Milano 1^ in data 11/03/1991 ai nn. 10700/7807.

Note: con quest'atto la signora Di Terlizzi Anna vendeva a Laterza Francesco e Pasquali Evelina l'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo, composta da due locali oltre servizi, con annessa porzione di area di cantina e con diritto all'uso comune del gabinetto al primo piano distinto con la lettera "C", il tutto censito al Catasto Fabbricati di Milano al fg. 106 mapp. 19 sub. 39.

Titolare/Proprietario (*): Di Terlizzi Anna dal 07/04/1988 al 26/02/1991. In forza di atto di compravendita a rogito di Giambattista Trabace in data 07/04/1988 rep. n. 9659 - registrato a Monza-Atti Privati in data 13/04/1988 al n. 2173 - trascritto a Milano 1^ in data 04/05/1988 ai nn. 19928/13881.



Note: con quest'atto la signora Cavalleri Vittoria vendeva alla signora Terlizzi Anna l'appartamento di due locali al piano primo con annessa porzione di area di cantina distinti in Catasto al fg. 106 mapp. 19 sub. 39. All'appartamento compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni in ragione di 13,9 millesimi ed il diritto all'uso comune del gabinetto al piano primo distinto con la lettera C nel tipo planimetrico allegato sotto A all'atto 16.02.1960 rep. n. 67963/15846 Notaio Carpani.

Titolare/Proprietario (*): Cavalleri Vittoria dal 05/03/1975 al 07/04/1988. In forza di atto di compravendita a rogito di Lucio Pentangelo Notaio in Milano in data 05/03/1975 rep. n. 22461 - trascritto a Milano 1^ in data 04/04/1975 ai nn. 5999/5224.

Note: con quest'atto la signora Vincitorio Giovanna vendeva alla signora Cavalleri Vittoria la quota di 1/2 indivisa dell'appartamento costituito da due vani al piano primo con annessa porzione di area di cantina e distinto al Nuovo Catasto edilizio Urbano al foglio 106 mappale 19 subalterno 39 (ex mapp. 883/c sub. 17 al Cessato Catasto Urbano Sezione Greco Milanese). All'appartamento compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni in ragione di 13,9 millesimi ed il diritto all'uso comune del gabinetto al piano primo distinto con la lettera C nel tipo planimetrico allegato sotto A all'atto 16.02.1960 rep. n. 67963/15846 Notaio Carpani.

Titolare/Proprietario (*): Vincitorio Giovanna e Cavalleri Vittoria dal 16/02/1960 al 05/03/1975. In forza di atto di compravendita a rogito di Aldo Sormani Notaio in Milano in data 16/02/1960 rep. n. 67863/15846 - registrato a Milano - Atti Pubblici in data 05/03/1960 ai nn. 33975/1287 - trascritto a Milano 1^ in data 14/03/1960 ai nn. 12371/9876.

Note: con quest'atto la signora Menapace Luisa Maria vendeva alle signore Vincitorio Giovanna e Cavalleri Vittoria l'appartamento costituito da due vani ad uso abitazione al piano primo con porzione di area di cantina distinto al Catasto Urbano sezione Greco Milanese al mappale 883/a sub. 17. All'appartamento è concesso il diritto all'uso comune della latrina al piano primo distinta con la lettera C nel tipo planimetrico allegato sotto A, a cui si fa riferimento.

(*) Atti consultati oltre il ventennio per verificare l'identificazione della porzione di cantina.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato edificato in epoca vecchia, anteriore l'1.09.1967 (presumibilmente negli anni '30 del XIX secolo). Gli atti di fabbrica dell'immobile non sono reperibili presso gli archivi del Comune di Milano come da lettera del Comune del 25.11.14 PG 641150/2015 (Allegato 6.1)

L'unità immobiliare è stata oggetto, nel 2007, di opere edilizie in forza di:

Numero pratica: PG n. 233874.400/1988

Intestazione: Di Terlizzi Anna

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: formazione servizio igienico.

Oggetto: opere interne.

Presentazione in data 01/07/1988 al n. di prot. 01470

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Comunicazione ex Art. 26 L. 47/85 presentata al Consiglio di Zona n. 10 in data 14.07.1988 prot. n. 01470 ed al Protocollo Generale in data 18.07.1988 PG n. 0233874.400.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:



rispetto a quanto rappresentato sul disegno di progetto allegato alla Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 del 14.07.1988, in sede di sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità (vedasi "Pianta stato di fatto" con rilievo di massima, allegato 6.4):

- realizzazione di un servizio igienico all'interno del primo locale;
- demolizione del tavolato che delimitava l'antibagno;
- creazione di un tavolato nella camera al fine di suddividere il locale in due vani;
- demolizione parziale del tavolato divisorio tra camera ed anticamera al fine di creare un "vano" per il passaggio della luce (foto 15).

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano in data 31 marzo 2016, non risultano presentate pratiche di condono per l'unità pignorata.

Regolarizzabili mediante: ripristino di quanto assentito con Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 o formazione di nuovo servizio igienico conforme ai regolamenti vigenti.

Descrizione delle opere da sanare: le opere sono state eseguite nel 2007 in assenza di pratica edilizia e non possono essere regolarizzate in quanto non sono conformi alle norme edilizie vigenti (locale cucina senza illuminazione naturale). L'aggiudicatario dovrà procedere, quindi, al ripristino dello stato autorizzato mediante demolizione del servizio igienico esistente e formazione di un nuovo servizio igienico con antibagno. Il tutto con presentazione di pratica edilizia CILA in sanatoria.

Opere di ripristino: € 9.000,00

Sanzione per pratica CILA: € 1.000,00

Onorario professionista per presentazione pratica edilizia: € 1.522,56

Oneri Totali: € 11.522,56

Note: i costi previsti per il ripristino dello stato dei luoghi prevedono la demolizione del servizio igienico esistente e la ricostruzione di un nuovo servizio igienico all'interno dell'anticamera con formazione di disimpegno, l'adeguamento dell'impianto elettrico ed, eventualmente, dell'impianto di riscaldamento.

Onorario professionale per presentazione pratica edilizia: € 1.200,00 + 4% di contributo Inarcassa + 22% di IVA = € 1.522,56

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	PGT
In forza della delibera:	n. 16 del 22 maggio 2012
Zona omogenea:	ARU - Ambiti di rinnovamento urbano: "tessuti di rinnovamento urbano"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17.2 delle N.T.A..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Alloggio di due locali al piano primo con accesso da ballatoio comune, composto da locale cucina, servizio igienico e camera internamente suddivisa da un tavolato.

All'unità immobiliare compete:

- porzione di area di cantina, non meglio identificata né sul titolo di provenienza né sulla scheda catastale;
- il diritto all'uso del gabinetto al piano primo distinto con la lettera "C" nella planimetria allegata all'atto 16.02.1960 Notaio Sormani rep. n. 67863 (allegato 4.3);
- proporzionale quota di comproprietà delle parti ed aree comuni condominiali, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, in ragione di 13,9 millesimi.

Si fa presente che la porzione di cantina non risulta identificata né nel titolo di provenienza né nei documenti catastali. La debitrice riferisce che inizialmente, dopo l'acquisto nel 2007, aveva in uso una cantina poi reclamata da altro condomino e che, successivamente, non ha più avuto l'uso di pertinenze al piano cantinato. Dalla consultazione dei precedenti titoli di provenienza non risultano informazioni utili all'identificazione della pertinenza.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1935

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza interna di circa: 3,05

L'intero fabbricato, di categoria popolare, è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1; è costituito da un corpo di fabbrica con tipologia in linea con affaccio su via Breda e distribuzione a ballatoio.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile risale agli anni '30 del XIX secolo, riversa in generale in scarso stato d'uso e conservazione; presenta distacchi degli intonaci che rivestono le pareti delle parti comuni e necessita del rifacimento della copertura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: pietra condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: non verificabili , scarse da quanto riferito dall'Amministratore
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare - Note: sono presenti distacchi degli intonaci nelle pareti delle parti comuni (vano scala).



Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: non ricevuta
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non presente - Note: sono presenti fili esterni derivati da alcune prese e dal contatore al quadro elettrico.
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: non presente - Note: il contatore del gas è ubicato sotto la finestra nel servizio igienico.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: sufficienti conformità: non presente - Note: il servizio igienico è dotato di lavandino, doccia, vaso e bidet.
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: sufficienti conformità: non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sul disegno di progetto allegato alla Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 del 14.07.1988, verificato con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione con altre unità immobiliari e/o con le parti comuni misurati al 50%.

Conteggio: Appartamento: 47 mq x 1 = 47 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
		47,00		47,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Periferica/Monza, Crescenzago, Gorla

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1850

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2007.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: 24 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: 2007

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^;
Uffici del registro di Milano 3;

Ufficio tecnico di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia, Ufficio Condono
e Ufficio decentramento Zona 2;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2015 - Semestre 2 - Zona periferica D35 "Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano": Abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo: da 1.650,00 €/mq a 1.850,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

In Via Breda sono poste in vendita abitazioni che presentano prezzi unitari molto variabili: per appartamenti ristrutturati in immobili di recente edificazione con tipologia civile dai 2.000,00 ai 2.700 Euro/mq; per immobili derivanti da Aste Giudiziarie, quindi con valori già deprezzati, in case popolari pari a circa 1.000,00 Euro/mq. I bilocali sono appetibili in zona per la vicinanza alla sede universitaria di Milano Bicocca. Considerato un margine di trattativa del 10-15% tra proposta e conclusione della compravendita, valutati la tipologia e lo stato di conservazione dell'immobile, si è ritenuto congruo un prezzo unitario di Euro 1.700,00/mq.

Listino "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 48, edito dalla Camera di Commercio di Milano nel Marzo 2016: Milano - Zona n. 26 "Greco":

- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare da 1.800,00 €/mq a 2.300,00 €/mq;

- appartamenti recenti (entro 30), ristrutturati, epoca e di pregio da 2.000,00 €/mq a 2.600,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	47,00	€ 1.700,00	€ 79.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.900,00
Valore corpo			€ 79.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	47,00	€ 79.900,00	€ 79.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 3.995,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 130,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.587,60
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.509,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.678,04
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 50.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 62.000,00

Data generazione:
13-04-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Monica Correggi

Allegati:

- Allegato 1: n. 24 fotografie relative al sopralluogo dell'11.12.2015.
- Allegato 2: stralcio cartografia di zona e stralcio aerofotogrammetrico.
- Allegato 3: documenti catastali:
 - estratto mappa Catasto Terreni;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati;
 - ultima scheda catastale presentata il 21.01.1991.
- Allegato 3.1: scheda catastale presentata il 30.12.1939.
- Allegato 4.1: atto di compravendita in data 14.05.2007 rep. n. 115.376/12.605 Notaio Ciro De Vincenzo di Milano.
- Allegato 4.2: atto di compravendita in data 5.03.1975 rep. n. 22.461 Notaio Lucio Pentangelo di Seregno.
- Allegato 4.3: atto di compravendita in data 16.02.1960 rep. n. 67.863/15.846 Notaio Aldo Sormani di Milano con planimetria piano primo
- Allegato 4.4: documenti anagrafe:
 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia della debitrice esecutata rilasciato dal Comune di Milano il 3.11.2015.
 - Estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Milano in data 3.11.2015.
- Allegato 5: documenti per verifica locazioni:
 - Istanza presentata all'Agenzia delle Entrate con mail del 18.11.2015 per verifica registrazione contratti di affitto.



- Risposta dell'agenzia delle Entrate con mail del 24.11.2016.
- Allegato 6.1: documenti per verifica regolarità edilizia:
 - Istanza di visura atti di fabbrica presentata al Comune di Milano – Sportello Unico per l'Edilizia il 26.10.2015 PG 57297/2015.
 - Risposta del Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia in data 25.11.2015 PG 641150/2015.
 - Istanza di visura pratica Art. 26 L. 47/85 presentata al Comune di Milano – Zona 2 l'11.12.2015 PG 672753/2015.
 - Risposta del Comune di Milano – Zona 2 in data 17.12.2015 PG 687182/2015.
 - Comunicazione opere interne, ex Art. 26 L. 47/85, protocollata al Consiglio di Zona 10 in data 14.07.1988 prot. n. 01470.
- Allegato 6.2: disegno di progetto allegato alla Comunicazione opere interne del 14.07.1988 prot. n. 01470.
- Allegato 6.3: estratto PGT.
- Allegato 6.4: pianta stato di fatto.
- Allegato 7: documenti per verifica ipocatastale:
 - Ispezione ipotecaria telematica sull'immobile pignorato per trascrizioni ed iscrizioni dal 2.05.1995 al 4.11.2015.
- Allegato 8: documenti condominio:
 - Mail del 23.02.2016 all'amministrazione del condominio per richiesta informazioni sui vincoli pendenti gravanti sul bene pignorato.
 - Mail di risposta dell'amministratore del 31.03.2016.
 - Riparto consuntivo gestione 2015; riparto preventivo gestione 2016.
 - Regolamento del Condominio di Via Breda 44 in Milano.
- Allegato 9:
 - Lettera di avviso dell'inizio delle operazioni peritali inviata alla debitrice con raccomandata del 6.11.2015, con ricevuta di ritorno.
 - Lettera di avviso dell'inizio delle operazioni peritali inviata alla parte procedente con PEC del 4.11.2015 con attestazioni di invio.
 - Attestazione di invio della relazione al debitore ed al creditore procedente.

